



Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 90 „Gartenstraße-Süd“,
mit örtlichen Bauvorschriften

Stadt Visselhövede

- Satzungsfassung - (Stand: 17.08.2023)

Inhaltsverzeichnis

1.	PLANAUFSTELLUNG	3
2.	PLANUNTERLAGE.....	4
3.	GELTUNGSBEREICH	4
4.	STAND DER RÄUMLICHEN PLANUNG / PLANUNGSVORGABEN	5
4.1	Raumordnerische Vorgaben	5
4.2	Vorbereitende Bauleitplanung.....	9
4.3	Verbindliche Bauleitplanung	10
4.4	Sonstige städtebauliche Planungen	11
5.	STÄDTEBAULICHE SITUATION.....	11
6.	PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIELE	12
7.	INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	13
7.1	Art der baulichen Nutzung	13
7.2	Maß der baulichen Nutzung.....	13
7.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	14
7.4	Zahl der Wohneinheiten.....	14
7.5	Verkehrsflächen	14
7.6	Grünordnerische Festsetzung.....	15
7.7	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ..	15
7.8	Flächenübersicht.....	15
8.	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT	15
9.	PLANUNGSRELEVANTE BELANGE.....	16
9.1	Umwelt- und Naturschutz sowie Landschaftspflege	16
9.2	Wasserwirtschaft.....	21
9.3	Verkehr.....	22
9.4	Immissionsschutz.....	23
9.5	Ver- und Entsorgung	24
9.6	Nachrichtliche Hinweise	24

Anhang I: Städtebauliches Konzept „Gartenstraße“ (Ih-Architektur, Syke-Ristedt, Stand: 01.11.2021)

Anhang II: Schalltechnisches Gutachten für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 90 „Gartenstraß-Süd“ in der Stadt Visselhövede, T&H Ingenieure GmbH, Bremen, Stand: 20.07.2022)

Anhang III: Aufmaß Bäume (Mittelstädt & Schröder Öffentl, best. Vermg.-Ing., Scheeßel, Stand: 16.01.2023)

1. PLANAUFSTELLUNG

Auf Grund der §§ 1 Abs. 3 und 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) sowie des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Visselhövede in seiner Sitzung am 16.09.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 90 „Gartenstraße-Süd“ beschlossen.

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans soll im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB erfolgen. Diese seit der Novellierung des Baugesetzbuches ab dem 01.01.2007 gegebene Möglichkeit ist für Planungsfälle entwickelt worden, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, einer Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen und somit zu einer innerörtlichen Siedlungsentwicklung und Vermeidung der Inanspruchnahme von Flächen außerhalb des Siedlungszusammenhangs beitragen. Dieses Verfahren ermöglicht eine erhebliche Vereinfachung und Beschleunigung des Bauleitplanverfahrens. Dies beinhaltet, dass entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen des Baugesetzbuches auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet werden kann.

Der Gesetzgeber hat die Aufstellung von Bebauungsplänen im Verfahren gemäß § 13a BauGB an folgende Bedingungen geknüpft:

1. Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt
 - a) weniger als 20.000 Quadratmetern, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind, oder
 - b) 20.000 m² Quadratmeter bis weniger als 70.000 Quadratmeter, wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 dieses Gesetzes genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls); die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, sind an der Vorprüfung des Einzelfalls zu beteiligen (§ 13 Abs. 1 BauGB).

Die im vorliegenden Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche beträgt 4.632 m² (11.580 m² Fläche der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 5 x GRZ 0,4) und unterschreitet somit die genannte gesetzliche Schwelle von 20.000 m² deutlich.

2. Durch die Planung dürfen keine Vorhaben begründet werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß den Bestimmungen des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder Landesrecht unterliegen.

Mit der vorliegenden Bauleitplanung ist kein Vorhaben geplant, welches nach bundesrechtlichen oder landesrechtlichen Vorgaben der Pflicht einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt.

Aufgrund des städtebaulichen Planungsziels, mit dem vorliegenden Bebauungsplan die planungsrechtliche Absicherung und kleinteilige Erweiterung eines Wohngebietes zu ermöglichen, ist zudem kein Vorhaben geplant, welches einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls im Hinblick auf die Erforderlichkeit der Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt (§ 5 Abs. 1 i. V. m. Anlage 1 Nds. Gesetz über die Umweltverträglichkeit).

3. Es dürfen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter vorliegen. Es handelt sich dabei um die Erhaltungsziele

und Schutzzwecke von EU-Vogelschutzgebieten und Flora-Fauna-Habitat Gebieten (FFH-Gebiete).

Weder im Plangebiet, noch in seinem Umfeld befinden sich EU-Vogelschutzgebiete oder FFH-Gebiete.

4. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Dementsprechend sind Flächen einander so zuzuordnen, dass bei schwereren Unfällen (z. B. eine Emission, ein Brand oder eine Explosion größeren Ausmaßes, die zu einer ernsten Gefahr für die menschliche Gesundheit oder die Umwelt führen), Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan ist, wie unter Punkt 2 bereits ausgeführt, die planungsrechtliche Absicherung und kleinteilige Erweiterung eines Wohngebietes vorgesehen. Schwere Unfälle im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU sind damit nicht zu erwarten.

Somit sind sämtliche planungsrechtlichen Voraussetzungen erfüllt und bei der Neuaufstellung des Bebauungsplanes kann das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB zur Anwendung kommen.

Im vorliegenden Fall wird zudem von einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und von einem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB abgesehen.

2. PLANUNTERLAGE

Die Planzeichnung ist unter Verwendung einer vom Vermessungsbüro Mittelstadt & Schröder zur Verfügung gestellten Katastergrundlage im Maßstab 1 : 1.000 erstellt worden.

3. GELTUNGSBEREICH

Der ca. 1,39 ha große Geltungsbereich befindet sich innerhalb des Siedlungskerns der Stadt Visselhövede, nördlich der Bahnstrecke 1960 Langwedel-Uelzen sowie östlich der Landesstraße L161. Er wird im Westen durch die Gartenstraße begrenzt und grenzt ansonsten an die bebauten Grundstücke an der Dammstraße, dem Saarlandweg und der Straße Auf dem Eulenkamp.

Die räumliche Lage des Geltungsbereiches ist der nachfolgenden Abbildung, die genaue Abgrenzung der Planzeichnung zu entnehmen.



Abb. 1: Räumliche Lage des Plangebietes

4. STAND DER RÄUMLICHEN PLANUNG / PLANUNGSVORGABEN

4.1 Raumordnerische Vorgaben

Gemäß § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Ziele der Raumordnung sind im **Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen 2022 (LROP)** formuliert und werden im **Regionalen Raumordnungsprogramm 2020 (RROP) für den Landkreis Rotenburg (Wümme)** konkretisiert. Gemäß § 4 Abs. 1 ROG sind zudem die Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen. Im Nachfolgenden werden daher die Ziele der Raumordnung und Landesplanung für die Stadt Visselhövede und das Plangebiet, die dem Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen 2022 (LROP) sowie dem Regionalen Raumordnungsprogramm 2020 (RROP) zu entnehmen sind, wiedergegeben. Nachfolgend wird auf die für den Planungsbereich und das Planungsziel relevanten Ziele und Grundsätze eingegangen. Während für die Bauleitplanung an die **Ziele** (nachfolgend in **Fett-** und **Kursiv-**schrift) der Raumordnung eine Anpassungspflicht besteht, sind *Grundsätze* (nur *Kursiv-*schrift) und sonstige Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen.

Am 01.09.2021 ist zum Zwecke des Hochwasserschutzes die **Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz** (BRPHV) in Kraft getreten. In dieser sind Ziele (Z) und Grundsätze (G) der Raumordnung enthalten, die nun zusätzlich zu den Regelungen des LROP und RROP als Grundsätze berücksichtigt bzw. als Ziele beachtet werden müssen. Eine Auseinandersetzung mit diesen Planungsvorgaben erfolgt aus systematischen Gründen im Kapitel 9.2 „Wasserwirtschaft“.

In der **zeichnerische Darstellung des LROP** (siehe Abb. 2) werden für das Plangebiet selbst keine Aussagen getroffen.

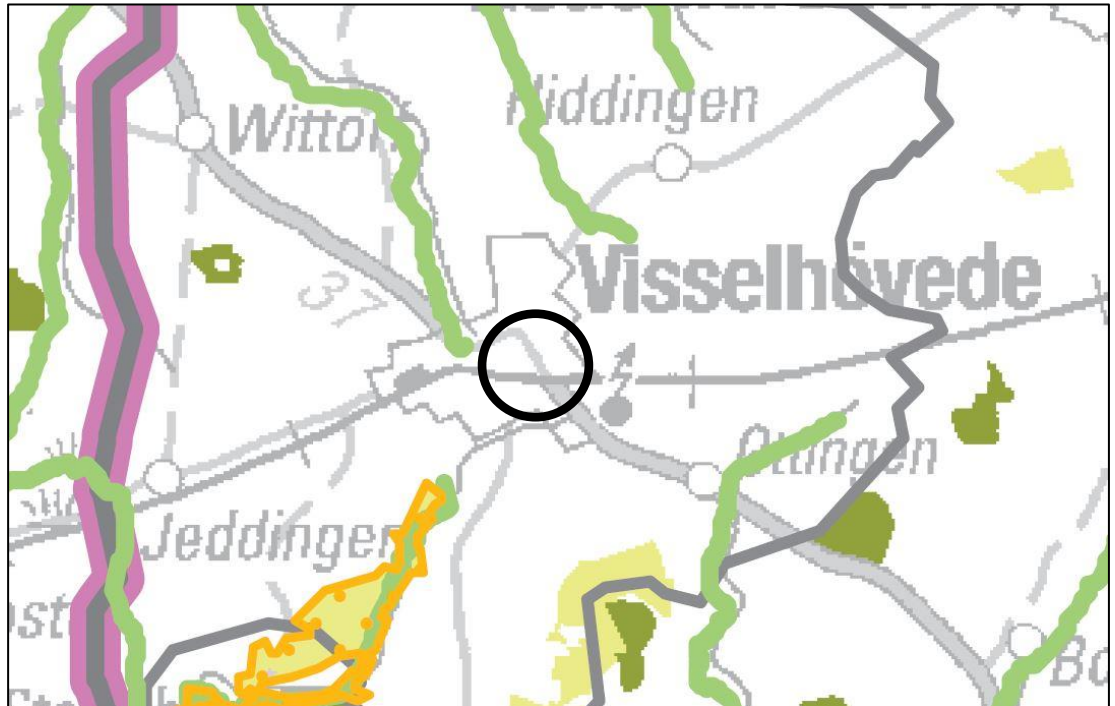


Abb. 2: Ausschnitt aus dem LROP Niedersachsen 2022 (Lage des Planungsgebiet ist markiert)

Gemäß dem **Textteil des Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2022** erfolgt die Zuordnung des Landkreises Rotenburg (Wümme) zur Metropolregion Hamburg. Das LROP enthält zudem folgende raumordnerische Zielvorgaben, die für die vorliegende Planung relevant sind:

1.1 Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes

1.1 01 „In Niedersachsen und seinen Teilräumen soll eine nachhaltige räumliche Entwicklung die Voraussetzungen für umweltgerechten Wohlstand auch für kommende Generationen schaffen. [...]“

1.1 02 „Planungen und Maßnahmen zur Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes sollen zu nachhaltigem Wachstum und Wettbewerbsfähigkeit beitragen. Es sollen

- die Funktionsfähigkeit der Raum- und Siedlungsstruktur sowie der Infrastruktur gesichert und durch Vernetzung verbessert werden,
- die Raumansprüche bedarfsorientiert, funktionsgerecht, Kosten sparend und umweltverträglich befriedigt werden, [...].

Dabei sollen

- die natürlichen Lebensgrundlagen gesichert und die Umweltbedingungen verbessert werden,
- belastende Auswirkungen auf die Lebensbedingungen von Menschen, Tieren und Pflanzen vermieden oder vermindert werden,
- die Folgen für das Klima berücksichtigt und die Möglichkeiten zur Eindämmung des Treibhauseffektes genutzt werden.“ [...]

1.1 03 „Die Auswirkungen des demografischen Wandels, die weitere Entwicklung der Bevölkerungsstruktur und die räumliche Bevölkerungsverteilung sind bei allen Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen.“

2.1 Entwicklung der Siedlungsstruktur

2.1 01 *„In der Siedlungsstruktur sollen gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägende Strukturen sowie siedlungsnah Freiräume erhalten und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse weiterentwickelt werden.“*

2.1.06 *„Planungen und Maßnahmen der Innenentwicklung sollen Vorrang vor Planungen und Maßnahmen der Außenentwicklung haben. Die gezielte Erhaltung und Neuschaffung von Freiflächen in innerörtlichen Bereichen aus städtebaulichen Gründen ist hiervon unbenommen.“*

Mit der vorliegenden Planung soll eine bereits bestehende Wohnsiedlung planungsrechtlich abgesichert und durch die künftige Zulässigkeit der Bebauung einer innerörtlichen Freifläche moderat erweitert werden. Damit möchte die Stadt Visselhövede im Sinne einer vorrangigen Innenentwicklung die vorhandenen Potenziale für eine Siedlungsentwicklung / Bereitstellung von Bauplätzen im Stadtgebiet optimal nutzen. Aufgrund seiner Lage innerhalb des Stadtgebietes, ist das Plangebiet für eine wohnbauliche Nutzung besonders geeignet (und wird in den überwiegenden Bereichen auch bereits seit mehreren Jahrzehnten für Wohnzwecke genutzt). Durch die Möglichkeit, speziell in dem derzeit noch nicht bebaubaren Teilbereich auch Mehrfamilienhäuser umzusetzen, wird zudem den Auswirkungen des demografischen Wandels Rechnung getragen. Die vorliegende Planung ist mit den Inhalten der Landesplanung vereinbar.

Am 7. September 2022 trat eine Änderung des Landes-Raumordnungsprogramms (LRÖP) in Kraft. **Kapitel 3.1.1 Elemente und Funktionen des landesweiten Freiraumverbundes, Bodenschutz** wurde eine neue Nummer **05** als Grundsatz der Raumordnung eingeführt, die folgendes beinhaltet: *„Die Neuversiegelung von Flächen soll landesweit bis zum Ablauf des Jahres 2030 auf unter 3 ha pro Tag und danach weiter reduziert werden.“* Mit diesem Grundsatz soll die Innenentwicklung weiter gestärkt und der Schutz des Außenbereichs vor Überbauung sowie die Aktivierung von Brachflächen und Konversionsflächen vorangetrieben werden. Da im vorliegenden planungsfall eine bereits bestehende Wohnsiedlung planungsrechtlich abgesichert werden soll und dafür weder Brach- noch Konversionsflächen zur Verfügung stehen, ist zu konstatieren, dass der Bebauungsplan Nr. 90 mit diesem Grundsatz vereinbar ist.

Der **zeichnerischen Darstellung** des RROP 2020 ist zu entnehmen, dass das Plangebiet inmitten des *Zentralen Siedlungsgebietes* gelegen ist (siehe Abb. 3).

Gemäß der zeichnerischen Darstellung des RROP nimmt die Stadt Visselhövede die Funktion eines *Grundzentrums* ein. Das Plangebiet selbst liegt innerhalb des *zentralen Siedlungsgebietes*.

Die in einem Abstand von ca. 60 m südlich verlaufende Bahnlinie ist als *Vorranggebiet Haupt-eisenbahnstrecke* und die in einem Abstand von mindestens 30 m westlich verlaufende Landesstraße als *Vorranggebiet Hauptverkehrsstraße* gekennzeichnet. Beide Vorranggebiete sind von Raumnutzungen freizuhalten, die einem bedarfsgerechten Ausbau entgegenstehen können. Da einerseits der Geltungsbereich nicht unmittelbar an die (linearen) Vorranggebiete angrenzt und zudem im räumlichen Umfeld (Wohn-)Bebauung besteht, die näher an den Vorranggebieten gelegen ist, kann eine Einschränkung durch die vorliegende Planung ausgeschlossen werden.

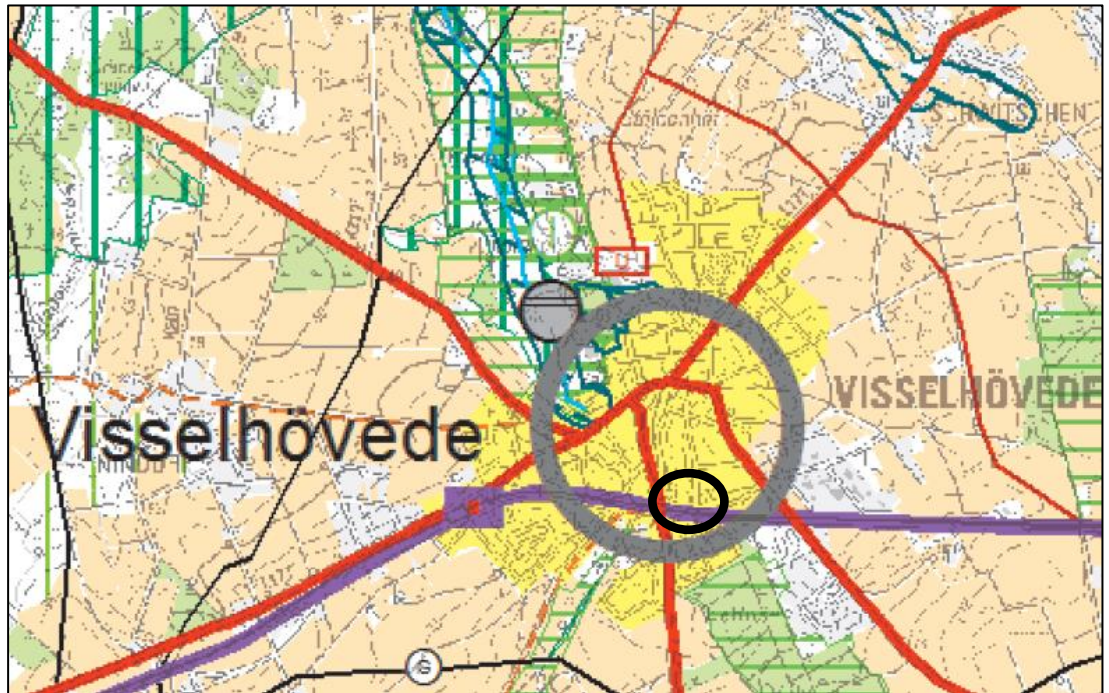


Abb. 3: Auszug aus dem RROP 2020 (Lage des Plangebietes ist markiert)

Der **Textteil** des **Regionale Raumordnungsprogramm 2020** des Landkreises Rotenburg (Wümme) enthält folgende raumordnerische Zielvorgaben, die für die vorliegende Planung relevant sind:

2.1 Entwicklung der Siedlungsstruktur

2.1.01 „Es soll eine vielfältige, regionaltypische und ökologisch angepasste Siedlungsentwicklung erhalten und im Sinne der Nachhaltigkeit entwickelt werden. [...] **Vor dem Hintergrund des demographischen Wandels ist die bauliche und wirtschaftliche Entwicklung vorrangig auf Grundlage des zentralörtlichen Systems zu vollziehen.** [...]“

2.1.05 „Bei der gemeindlichen Entwicklung ist der Innenentwicklung insbesondere durch Nachverdichtung und Lückenbebauung gegenüber der Inanspruchnahme von bislang unberührten Flächen im Außenbereich Vorrang zu geben. Flächensparende Bauweisen sind anzustreben, um der Zersiedelung der Landschaft entgegenzuwirken.“

2.2 Entwicklung der Zentralen Orte

2.2.01 „Grundzentren sind in folgenden Orten festgelegt: [...] **Visselhövede. Der Verflechtungsraum ist das jeweilige Gemeinde- oder das Samtgemeindegebiet.** [...]“

Wie bereits weiter oben ausgeführt wurde, soll mit der vorliegenden Planung eine bereits bestehende Wohnsiedlung innerhalb des Stadtgebietes planungsrechtlich abgesichert werden; zugleich dient die Planung dazu, eine Siedlungsentwicklung auf bisher unbebauten Flächen zu ermöglichen. Aufgrund der Tatsache, dass ein erheblicher Anteil des Plangebietes im Sinne des § 34 BauGB bereits zusammenhängend bebaut ist und die Flächen innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes der Stadt Visselhövede liegen, sind sie für eine Siedlungsentwicklung aus städtebaulicher Sicht besonders geeignet.

Die vorliegende Planung unterstützt insofern die Möglichkeiten der Nachverdichtung im Sinne einer vorrangigen Innenentwicklung. Die zentrale Lage des Plangebietes im Stadtgebiet machen die neu entstehenden Bauplätze aufgrund der Nähe zu den infrastrukturellen

Einrichtungen in Visselhövede für alle Altersgruppen zu einem attraktiven Angebot. Damit kann die Stadt Visselhövede ihre raumordnerische Funktion als *Grundzentrum* stärken.

Der vorliegende Bebauungsplan ist somit mit den Zielen und Inhalten der Landesplanung und Raumordnung vereinbar.

4.2

Vorbereitende Bauleitplanung

Im geltenden Flächennutzungsplan ist das Plangebiet überwiegend als *Allgemeines Wohngebiet* (WA) mit einer GRZ von 0,3 dargestellt. Eine Teilfläche im nordöstlichen Geltungsbereich weist eine *Grünflächendarstellung* auf.

Die Darstellung von *Allgemeinen Wohngebieten* setzt sich über den hier betreffenden Geltungsbereich nach Norden, Osten und Süden fort. Jenseits der westlich gelegenen Gartenstraße sind *Mischgebiete* dargestellt. In Südwesten grenzt die Darstellung einer *Fläche für den Gemeinbedarf der Zweckbestimmung „Kirche“* an. Im südlichen Anschluss an diese Flächen befinden sich Darstellungen für *Bahnanlagen*.

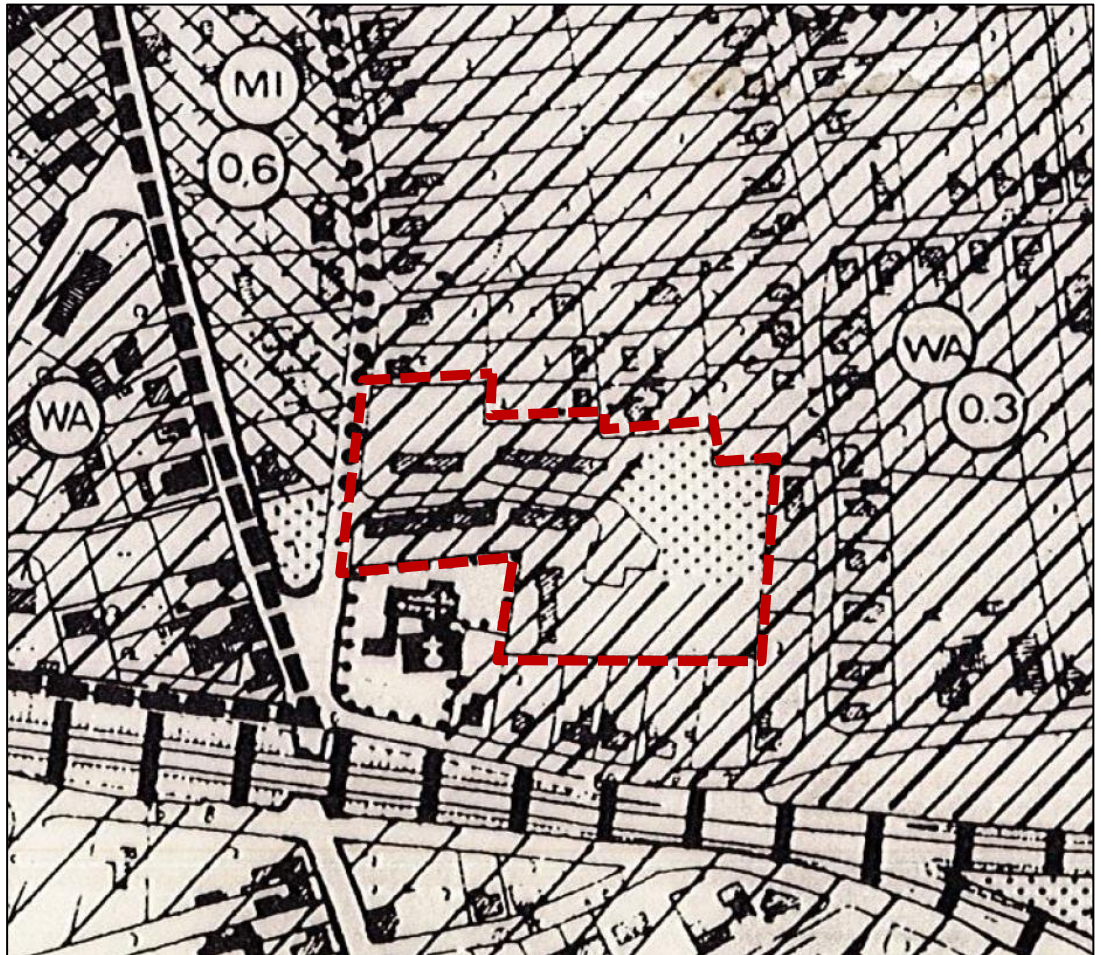


Abb. 42: Darstellung des Flächennutzungsplanes (Lage des Plangebietes ist markiert)

Aus den vorstehenden Erläuterungen und dem in der Abbildung enthaltenen Auszug aus dem Flächennutzungsplan wird deutlich, dass zwischen den derzeitigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes und den geplanten Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes Abweichungen bestehen. Dies betrifft den nordöstlichen Bereich des Plangebietes, der im Flächennutzungsplan als *Grünfläche* dargestellt ist und im Rahmen der vorliegenden Planung zukünftig als *Allgemeines Wohngebiet* (WA) festgesetzt werden soll.

Aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 13a BauGB kommt Absatz 2 Nr. 2 zur Anwendung, dementsprechend „kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen“. In diesem Sinne ist eine entsprechende Berichtigung des Flächennutzungsplans im Zuge der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans vorgesehen.

Aus den nachfolgenden Gründen entsprechen die Inhalte und Festsetzungen der Neuaufstellung des Bebauungsplanes einer geordneten städtebaulichen Entwicklung des Stadtgebietes:

Im Bereich der fraglichen Grünflächendarstellung befindet sich im Bestand lediglich strukturarmer Bewuchs, der keine herausgehobene Naherholungs- oder sonstige Funktion aufweist. Insofern kann mit Blick auf den andauernden Siedlungsdruck festgestellt werden, dass der Bereich sich für eine Nachverdichtung innerhalb des Siedlungsbereiches aus städtebaulicher Sicht geradezu aufdrängt. Insofern ist festzustellen, dass die Inhalte des Bebauungsplanes geeignet sind, die geordnete städtebauliche Entwicklung des Stadtgebietes sicherzustellen. Der Flächennutzungsplan wird auf dem Wege der Berichtigung angepasst.

4.3 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet selbst wurde bislang kein Bebauungsplan aufgestellt. Es ist – gemeinsam mit den umgebenden Siedlungsstrukturen – als „im Zusammenhang bebauter“ Bereich im Sinne des § 34 BauGB anzusprechen.

Der Geltungsbereich des räumlich nächstgelegenen Bebauungsplan Nr. 37 „Worthstrasse / Gaswerkstrasse“ (Satzungsbeschluss August 1996) liegt westlich des Plangebietes in über 40 m Entfernung und regelt einen Siedlungsausschnitt westlich der Süderstraße / L 161. In den nächstgelegenen Bereichen sind *Allgemeine Wohngebiete* WA festgesetzt.



Abb. 5: Auszug aus dem B-Plan Nr. 37 Worthstrasse / Gaswerkstrasse (Lage Plangebiet markiert)

4.4 Sonstige städtebauliche Planungen

Das Plangebiet wird tangiert von der „Satzung über die Zulässigkeit der zweigeschossigen Bauweise“ der Stadt Visselhövede aus dem Jahre 1971. Inhalt dieser Satzung ist die Differenzierung des Siedlungsgebietes in Bereiche, in denen

- a) zwingend in geschlossener Bauweise und zweigeschossig gebaut werden bzw.
- b) zwingend in offener Bauweise mit maximal zwei Vollgeschossen gebaut

werden muss. Die Satzung verfügt über keinen exakt definierten Geltungsbereich, sondern trifft ihre Festsetzungen vielmehr bezogen auf die Straßenfront der betreffenden Grundstücke. Die Gartenstraße ist von den Regelungen obenstehend zu b) betroffen und in der entsprechenden Festsetzung namentlich aufgeführt.

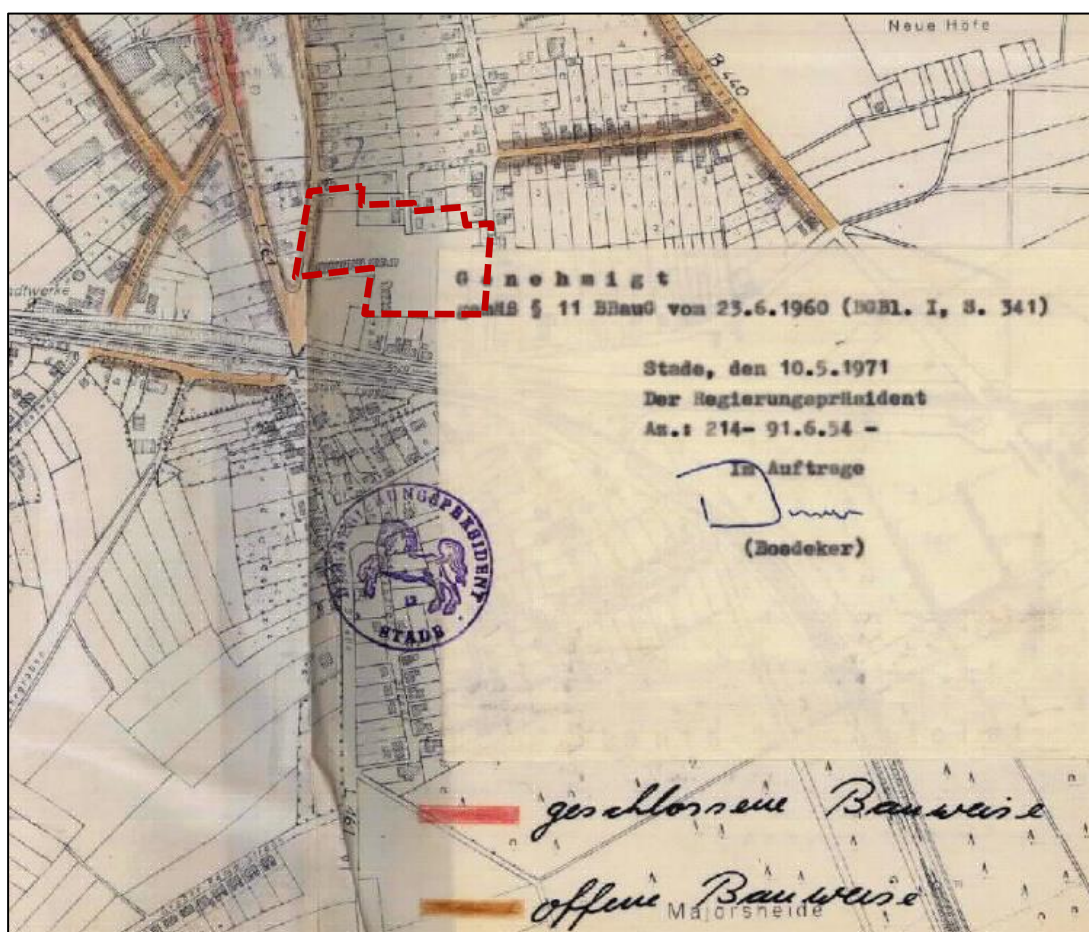


Abb. 6: Auszug aus der Satzung zur zweigeschossigen Bauweise (Lage Plangebiet markiert)

5. STÄDTEBAULICHE SITUATION

Die städtebauliche Situation ist im Plangebiet durch eine sehr homogene Bestandsbebauung gekennzeichnet. Es handelt sich um eine eingeschossige Reihenhausbauung, die ursprünglich im Sinne des Sozialwohnungsbaus in kostensparender Bauweise errichtet wurde. Die vorhandene Bebauung stammt aus den 60er und 70er Jahren des vergangenen Jahrhunderts, wurde seinerzeit durch einen Bauträger errichtet und befindet sich zum überwiegenden Teil nach wie vor in der Hand eines Eigentümers. Nur wenige Gebäude sind zwischenzeitlich in Streueigentum übergegangen. Die gesamte Siedlung verfügt über gemeinsame Versorgungseinrichtungen wie z.B. zentral gelegene Stellplätze und ein Heizhaus zur zentralen Wärmebereitstellung.

Neben der Bebauung selbst wird das Plangebiet geprägt durch vorhandenen Baumbestand und eine bislang unbebaute Freifläche im Nordosten des Plangebietes. Im Bereich der zentralen Stellplatzfläche bzw. der darum angeordneten Häuser stehen zahlreiche prägende Platanen. Die Freifläche wiederum stellt sich als strukturarme, gepflegte Rasenfläche weitgehend ohne prägende Elemente dar. Diese weist allerdings eine verhältnismäßig starke Steigung in Richtung der östlich verlaufenden Bebauung entlang der Straße Auf dem Eulenkamp auf, welche einen Höhenunterschied von über 3 m ausmacht.

6. PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIELE

Anlass ist, dass ein Bauantrag für verdichtende Wohnbebauung im Plangebiet abgelehnt wurde. Ziel der Stadt Visselhövede ist es, sowohl die Grundlage für verdichtende Wohnbebauung zu schaffen, die über die bestehenden Gebäudeformen hinausgeht, als auch eine Modernisierung des Bestandes perspektivisch zu ermöglichen.

Für diesen Bereich ist die planungsrechtliche Zulässigkeit zur Errichtung von Gebäuden zwar bereits durch den Flächennutzungsplan gegeben und teilweise im Bereich der Gartenstraße schon umgesetzt worden, die unbebauten Freiflächen jedoch sind als *Grünfläche* und nicht als *Wohngebiet* ausgewiesen, somit sind die Flächen ursprünglich nicht für die Entwicklung eines Wohngebietes vorgesehen.

Um die Planung umsetzen zu können, ist eine Anpassung der bauplanungsrechtlichen Parameter erforderlich. Gemäß § 34 Abs. 1 BauGB ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Mit diesem Bebauungsplan wird sowohl für die bebaute Fläche, als auch für die bisher noch unbebaute Fläche ein neuer städtebaulicher Rahmen definiert.

Ziel der Planung ist unter anderem die Neukonzipierung des Siedlungsgebietes im Bereich der Gartenstraße. Die Lage und der Verlauf der Straße wird dabei nicht verändert, vielmehr wird das Plangebiet im Bereich der unbebauten Fläche unverändert an die bestehende Straße angeschlossen und die *Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (privater Fuß- und Radweg, Privatstraße)* im Bebauungsplan Nr. 90 neu festgesetzt.

Der bestehende Anschluss der Stichstraße an die Gartenstraße im Westen bleibt bestehen, außerdem wird das Plangebiet durch eine Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Fuß- und Radweg im nördlichen Teil des Plangebietes erweitert und an den Saarlandweg angeschlossen.

Des Weiteren erfolgen im Zuge der Neuaufstellung verbindliche Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, für die bisher unbebauten Bereiche.

Ziel der Stadt Visselhövede ist es, den vorhandenen sozialverträglichen Wohnraum zu erhalten. Dazu verpflichtet sich der Vorhabenträger mit einem städtebaulichen Vertrag. Das beiliegende städtebauliche Konzept (siehe Anhang I), sieht eine langfristige Nutzung des Plangebietes vor. Es ist das Ziel der Stadt Visselhövede, durch den städtebaulichen Vertrag allerdings den kurz- und mittelfristigen Erhalt des sozialverträglichen Wohnraumes zu sichern.

Es werden Örtliche Bauvorschriften festgesetzt, welche die Außengestaltung der Gebäude sowie die Anzahl der Stellplätze im Plangebiet reglementieren.

Die vorliegende Planung entspricht in hohem Maße der durch das Baugesetzbuch und der Raumordnung auferlegten Maßgabe einer vorrangigen Innenentwicklung bei der Ausweisung von Siedlungsgebieten. Es handelt sich um eine Maßnahme der Nachverdichtung die es ermöglicht, bisher unbebaute *Grünflächen* im Stadtgebiet einer Nutzung als Wohnbauland zuzuführen und brach liegende Flächen zu revitalisieren.

7. INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

7.1 Art der baulichen Nutzung

Innerhalb des Plangebietes werden *Allgemeine Wohngebiete* (WA) festgesetzt. Die *Allgemeinen Wohngebiete* umfassen die Bestandsbebauung entlang des Stichweges der Gartenstraße (Bereiche WA 1, WA 2 und WA 3). Auch die von der Bestandsbebauung im Flächennutzungsplan umgebenen, als *Grünflächen* dargestellten Bereiche des Plangebietes werden als *Allgemeines Wohngebiet* (Bereiche WA 4 und WA 5) festgesetzt. Da die städtebauliche Konzeption eine Revitalisierung und Nachverdichtung dieser Bereiche durch das Schließen von Freiflächen (Baulücken) und den Bau von Mehrfamilienhäusern vorsieht, erfolgt im Zuge der vorliegenden Neuaufstellung des Bebauungsplanes die Festsetzung auch dieser Flächen als *Allgemeines Wohngebiet* (WA).

Über eine textliche Festsetzung wird geregelt, dass einzelne in *Allgemeinen Wohngebieten* ausnahmsweise zulässige Nutzungen, nämlich Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe, Anlagen für Verwaltungen und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe, Anlagen für Verwaltungen und Tankstellen nehmen zumeist große Flächen in Anspruch, führen temporär zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen und verursachen zusätzliche Lärmemissionen, daher sind diese Betriebe nicht zulässig. Zudem stehen für diese Nutzungen an anderer Stelle des Stadtgebietes ausreichende und besser geeignete Standorte zur Verfügung. Um das städtebauliche Ziel, vorrangig zu Wohnzwecken genutzte Baugrundstücke anzubieten zu unterstreichen, werden auch sonstige nicht störende Gewerbebetriebe ausgeschlossen.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Bebauungsplan durch die *Grundflächenzahl (GRZ)*, die *Anzahl der zulässigen Vollgeschosse* und die *maximale Höhe* baulicher Anlagen bestimmt.

Die **Grundflächenzahl** wird in den *Allgemeinen Wohngebieten* WA 1 – WA 5 auf den Orientierungswert von 0,4 festgesetzt. Zusammen mit der zulässigen Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO, soll ein flächen- und ressourcenschonender Umgang mit dem neuem Bauland ermöglicht werden, der zu einer optimalen baulichen Ausnutzung der Baugrundstücke beitragen kann.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird im Bebauungsplan durch die Festsetzung der **Geschossigkeit** und Regelungen zur **maximalen Höhe** baulicher Anlagen bestimmt.

Die **Geschossigkeit** wird in den *Allgemeinen Wohngebieten* WA 1 und WA 2 auf ein Vollgeschoss als Obergrenze festgesetzt. Im WA 3 und WA 5 wird die **Geschossigkeit** auf zwei Vollgeschosse als Obergrenze festgesetzt. Im WA 4 wird die **Geschossigkeit** auf drei Vollgeschosse als Obergrenze festgesetzt. Die Festsetzung im WA 1 und WA 2 orientiert sich an dem vorhandenen Gebäudebestand im Plangebiet und seiner näheren Umgebung. Damit wird der städtebaulichen Situation Rechnung getragen. Im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes WA 3, WA 4 und WA 5 wird eine Mehrgeschossigkeit bewusst ermöglicht, um hier verdichtend im „Hinterliegerbereich“ des Plangebietes Wohnbebauung zu realisieren.

Für die Allgemeinen Wohngebiete WA 1, WA 2 und WA 3 wird keine maximale Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt, sondern die Höhe der Bebauung wird nur über die Anzahl der Vollgeschosse geregelt. Im WA 4 wird die **maximale Höhe der baulichen Anlagen** auf 78,0 m über NHN und im WA 5 auf 76,0 m über NHN festgesetzt. Mit dieser Regelung möchte die Stadt für die im Flächennutzungsplan dargestellte *Grünfläche*, die bisher unbebaut ist, das städtebauliche Bild im Vergleich zu den Randbereichen in Bezug auf die zu erwartenden Gebäudehöhen festsetzen und dafür sorgen, dass die mehrgeschossigen Gebäude im Hangbereich des Plangebietes nicht über die Bestandsgebäude im angrenzenden Wohngebiet überragen. Gleichzeitig stellt die Beschränkung der Höhe sicher, dass die für diese Bereiche

vorgesehenen Einzel-, Doppel- und Mehrfamilienhäuser unabhängig von der baurechtlichen Geschossigkeit bedarfsgerecht gestaltet werden können. Damit soll dem bestehenden Siedlungsbild und den Festsetzungen der bisher im Stadtgebiet aufgestellten Bebauungspläne für Wohngebiete entsprochen werden.

Als Bezugshöhe für die Höhenfestsetzungen wird der Bezug auf die Normalhöhe Null (NHN) gewählt, um Unklarheiten aufgrund der Geländetopographie auszuschließen. Im WA 4 und WA 5 können somit Gebäude entstehen, die je nach Beurteilungspunkt eine „Höhe über Gelände“ zwischen 8 m und 12 m über Geländeoberkante aufweisen.

7.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

In den *Allgemeinen Wohngebieten (WA)* wird eine **offene Bauweise** festgesetzt, der zufolge die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten sind und Längen von bis zu 50 m erreichen dürfen.

Es werden durchgängig große, **zusammenhängende überbaubare Grundstücksflächen** (sog. *Bauzonen*) festgesetzt, die eine optimale Ausnutzung der Grundstücke nach den Bedürfnissen der zukünftigen Grundstückseigentümer ermöglichen sollen.

Im Bereich des WA 1 ist eine offene Bauweise festgesetzt, hier sind also nach § 22 BauNVO Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser zulässig. Im Bereich des WA 2 und WA 5 wird eine offene Bauweise festgesetzt, in der nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind und im Bereich des WA 3 und WA 4 wird eine offene Bauweise festgesetzt, in der nur Einzelhäuser zulässig sind.

7.4 Zahl der Wohneinheiten

Die Festsetzung der **maximalen Anzahl der Wohneinheiten** im *Allgemeinen Wohngebiet* WA 1 wird auf maximal 2 Wohnungen pro Einzelhaus bzw. 1 Wohnung pro Doppelhaushälfte bzw. je Reihnhaus festgesetzt; besteht ein Baukörper aus mehr als zwei selbständigen benutzbaren Wohngebäuden, sind für diesen Baukörper insgesamt maximal 6 Wohnungen zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB). Die Festsetzung orientiert sich an der Bestandsbebauung im Plangebiet und soll in diesem Bereich des Plangebietes (WA 1) kleine Reihnhauszeilen (ohne reale Grundstücksteilung) ermöglichen.

Die Legaldefinition des „Reihenhauses“ entspricht nicht dem Allgemeinverständnis von Reihenhäusern. Die Rechtsprechung stellt vielmehr klar, dass ein Baukörper in Form von mehreren, in „Reihnhausform“ aneinander gebauten Wohneinheiten, die auf einem gemeinsamen Grundstück errichtet sind, eben kein Reihnhaus sein kann, sondern als Einzelhaus mit mehreren Wohneinheiten anzusprechen ist.

Die Festsetzung von maximal 2 Wohnungen pro Einzelhaus, 1 Wohnung je Doppelhaushälfte und je Reihnhaus ($\triangleq$ Einzelhaus) im Allgemeinen Wohngebiet birgt die Problematik, dass falls ein Baukörper aus mehr als zwei selbständig benutzbaren Gebäuden besteht, nach aktuellem gültigem Bebauungsplan, eine Realteilung des Grundstücks erfolgen müsste, weil dieser Baukörper als mehrere Einzelgebäude gewertet werden würde.

Innerhalb des *Allgemeinen Wohngebiet* WA 3 werden maximal 10 Wohnungen pro Wohngebäude festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB). Innerhalb des *Allgemeinen Wohngebiet* WA 4 werden maximal 12 Wohnungen pro Wohngebäude festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB). Der Grund für die Anzahl der Wohnungen im WA3 und WA 4 ist, dass in diesem Bereich des Plangebietes Mietwohnungen ermöglicht werden sollen.

Innerhalb der *Allgemeinen Wohngebiete* WA 2 und WA 5 wird die Anzahl der Wohneinheiten auf maximal 2 Wohnungen pro Einzelhaus bzw. 1 Wohnung pro Doppelhaushälfte festgesetzt.

7.5 Verkehrsflächen

Die *Verkehrsfläche* umfasst den bereits vorhandenen Stichweg der Gartenstraße, der bis in das Zentrum des Plangebietes vordringt. Hier ist eine Planstraße mit Wendemöglichkeit vorgesehen. Die Straße soll wie im bisherigen Bestand die Erschließung des Plangebietes

sicherstellen. Die Fläche für die Wendeanlage ist so dimensioniert, dass die an der Planstraße gelegenen Grundstücke auch von größeren mehrachsigen Fahrzeugen, wie beispielsweise von der Müllabfuhr, bedient werden können. Hinzu kommt die Möglichkeit Stellplätze in diesem Bereich des Plangebietes zu realisieren. Die Fläche lässt den Ausbau entsprechend dem städtebaulichen Konzept (siehe Anhang I) zu. Das Konzept ist dabei auf die Herstellung von Stellplätzen für die „maximale Ausbaustufe“ angelegt. Es ist innerhalb der nächsten 5 Jahre nicht vorgesehen, die Bestandsbebauung zu beseitigen.

Die Planstraße schließt in Richtung Westen abgehend an eine öffentliche Straße (Gartenstraße) an, die im Plangebiet befindliche *Verkehrsfläche* erhält die besondere *Zweckbestimmung Privatstraße*, die zur Nutzung für die an dem Weg gelegenen Grundstücke vorgesehen ist. Zusätzlich wird zwischen dem WA 2 und WA 5 eine neue Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Rad-/Fußweg eingeplant. Dieser neue private Fuß-/Radweg im Norden des Plangebietes soll den angrenzenden Saarlandweg mit dem Plangebiet verbinden.

7.6 Grünordnerische Festsetzung

Innerhalb des Geltungsbereiches werden mehrere Einzelbäume zum Erhalt festgesetzt, da sie einen ortsbildprägenden Charakter aufweisen. Die zum Erhalt festgesetzten Bäume befinden sich zentral gelegen innerhalb des Bebauungsplanes, im Bereich der Verkehrsfläche und im angrenzenden Bereich im Westen des Plangebietes an die Hauptverkehrsstraße, sowie im südwestlichen Bereich des Plangebietes angrenzend an das benachbarte Kirchengrundstück. Hinzu kommt ein Einzelbaum im Süden des Plangebietes, welcher einen besonders ortsbildprägenden Charakter aufweist.

7.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zum Schutz für die im Plangebiet stehenden Bäume sind in deren Kronentraufbereichen weder Versiegelungen noch die Anlage von Versickerungsmulden zugelassen. Zudem sind in diesen Bereichen Abgrabungen und Auftragungen nicht zulässig. Damit kann der Wurzelbereich aktiv geschützt und somit der Erhalt der Bäume gesichert werden.

7.8 Flächenübersicht

Flächenart	Größe	Anteil
Allgemeine Wohngebiete	11.580 m ²	83,4 %
Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung - Privatstraße	2.243 m ²	16,1 %
Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung – privater Fuß- und Radweg	61 m ²	0,5%
Gesamtfläche	13.884 m²	100 %

8. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

Es ist städtebauliches Ziel der Stadt Visselhövede, mit einer örtlichen Bauvorschrift für das gesamte Plangebiet die Dach-/Fassadengestaltung, die Einfriedungen, die Grundstücksgestaltung sowie die Anzahl der notwendigen Einstellplätze zu regeln. Im Plangebiet sind entsprechend § 84 Abs. 1 Nr. 2 NBauO pro Wohnung mindestens 1,5 Einstellplätze herzustellen. Der Erlass der örtlichen Bauvorschrift erfolgt gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 NBauO.

Zur Umsetzung der örtlichen Bauvorschrift ist für den Fall einer Zuwiderhandlung auch der Hinweis auf eine Ahndung mittels Geldbuße ein Bestandteil der Festsetzung.

9. PLANUNGSRELEVANTE BELANGE

9.1 Umwelt- und Naturschutz sowie Landschaftspflege

Da die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 90 „Gartenstraße Süd“, im „beschleunigten Verfahren“ gemäß § 13a BauGB erfolgt, wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und einem Umweltbericht nach § 2 Abs. 4a BauGB abgesehen. Auch wenn eine Umweltprüfung in diesem Fall nicht erforderlich ist, so sind die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege dennoch in der Planung zu berücksichtigen.

Zur Bewertung der naturschutzfachlichen Belange werden in Niedersachsen, wie auch in den anderen Bundesländern, in der Regel genormte Bewertungs- und Kompensationsmodelle angewandt. Hier erfolgt die Bewertung anhand des so genannten BREUER-Modells von 1994 in seiner aktuellen Version aus dem Jahr 2006.

Für das Schutzgut Pflanzen und Tiere sieht das Modell eine Bewertung in einer 5-stufigen Werteskala (I-V) vor, für die Schutzgüter Boden, Klima / Luft sowie Landschaftsbild in einer 3-stufigen Werteskala (1-3).¹

Analog zu den letztgenannten Schutzgütern werden auch die weiteren hier behandelten Schutzgüter Wasser und Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern zur besseren Vergleichbarkeit in einer 3-stufigen Werteskala (1-3) bewertet.

Hierbei gilt:

Tab. 1: Übersicht der Wertstufen nach BREUER

Wertstufe V/3:	Schutzgüter von besonderer Bedeutung (⇒ besonders gute / wertvolle Ausprägungen)
Wertstufe IV:	Schutzgüter von besonderer bis allgemeiner Bedeutung
Wertstufe III/2:	Schutzgüter von allgemeiner Bedeutung
Wertstufe II:	Schutzgüter von allgemeiner bis geringer Bedeutung
Wertstufe I/1:	Schutzgüter von geringer Bedeutung (⇒ schlechte / wenig wertvolle Ausprägungen)

Schutzgut Mensch

Dem Plangebiet kommt in Bezug auf das Schutzgut Mensch aufgrund der bestehenden Festsetzungen als *Allgemeines Wohngebiet (WA)* eine Bedeutung als Wohnstandort zu. Zudem ist durch die vorhandenen Gartenflächen eine gewisse Bedeutung für Freizeit und Erholung gegeben, wenngleich diese nicht vollständig öffentlich zugänglich sind. Eine besondere Bedeutung für die Erholung ist nicht gegeben, da sich das Plangebiet innerhalb der Stadt Visselhövede befindet und die vorhandenen Straßen und Wege keine bevorzugten Erholungsrouten darstellen. Ortsbildprägende Strukturen mit einer Bedeutung für das Heimatgefühl der Anwohner, sind im Plangebiet durch die Platanenreihe an der Gartenstraße vorhanden. Das Plangebiet ist durch die Immissionen des Verkehrs auf der Gartenstraße, der Dammstraße und der Eisenbahnlinie südlich des Plangebietes bereits vorbelastet. Insgesamt ist dem Plangebiet

¹ Das Breuer-Modell von 1994 sieht eine Bewertung der Schutzgüter mit den Wertstufen 1 – 2 – 3 vor, wobei die Wertstufe 1 für den höchsten, "besten" Wert, die Wertstufe 3 für den niedrigsten, "schlechtesten" Wert steht.

In der aktuellen Fassung des Breuer – Modells erfolgt die Bewertung des Schutzgutes "Arten und Lebensgemeinschaften" nun durch die Wertstufen 1-5; die weiteren der dort behandelten Schutzgüter erfahren weiterhin eine Einordnung in Wertstufen von 1-3.

Als zweite Änderung gegenüber der Ursprungsversion steht in der aktuellen Version die Wertstufe 1 nun für den niedrigsten, "schlechtesten", die Wertstufe 5 bzw. 3 für den höchsten, "besten" Wert.

Die Bewertung der in diesem Kapitel behandelten Schutzgüter folgt der aktuellen Systematik.

bezogen auf das Schutzgut Menschen derzeit eine allgemeine Bedeutung (Wertstufe 2) zuzuordnen.

Durch die vorgesehenen Festsetzungen als *Allgemeines Wohngebiete* kommt dem Plangebiet auch zukünftig eine Bedeutung als Wohnstandort zu. Zusammenfassend bleibt die allgemeine Bedeutung (Wertstufe 2) bezogen auf das Schutzgut Menschen erhalten. Erhebliche Beeinträchtigungen sind nicht gegeben.

Schutzgut Fläche

Unter dem Schutzgut Fläche ist im Sinne des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB der Aspekt des flächensparenden Bauens zu verstehen. Dabei steht der qualitative Flächenbegriff stärker im Vordergrund als der quantitative, der schwerpunktmäßig unter dem Schutzgut Boden zu beurteilen ist. Das Plangebiet zählt aufgrund der Lage innerhalb der Stadt Visselhövede und der zahlreichen Bebauung insgesamt nicht zur freien Landschaft und unterliegt bereits einer Vorbelastung. Dem Plangebiet kommt daher eine geringe Bedeutung in Bezug auf das Schutzgut Fläche zu. Mit der vorliegenden Planung geht daher keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Fläche einher. Das Plangebiet erhält nach der Planung weiterhin eine geringe Bedeutung (Wertstufe 1) für Schutzgut Fläche.

Schutzgut Pflanzen und Tiere

Bezogen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere wird das Plangebiet überwiegend dem Biotoptyp *verdichtet bebautes Reihenhausesgebiet* (OED) mit einer geringen Bedeutung (Wertstufe I) zugeordnet. Innerhalb des *verdichteten Reihenhausesgebietes* befinden sich kleinere *neuezeitliche Ziergärten* (PHZ), welche ebenfalls eine geringe Bedeutung (Wertstufe I) für Pflanzen und Tiere besitzen. Im Osten des Plangebietes befindet sich eine Grünfläche mit *artenreichem Scherrasen* (GRA). Dem Biotoptyp *artenreicher Scherrasen* wird eine geringe bis allgemeine Bedeutung (Wertstufe II) zugemessen.

Nordwestlich des *artenreichen Scherrasens* befindet sich eine *Baumgruppe des Siedlungsbereichs* (HEB). Der Baumbestand setzt sich zusammen aus Feld-Ahorn (*Acer campestre*), Hänge-Birke (*Betula pendula*), Rot-Buche (*Fagus sylvatica*), Stiel-Eiche (*Quercus spec.*), Kiefer (*Pinus spec.*) und Platane (*Platanus spec.*). Im Unterwuchs befindet sich Holunder (*Sambucus nigra*) und Feld-Ahorn (*Acer campestre*).

An der nordwestlichen Geltungsbereichsgrenze befindet sich ein/eine *Einzelbaum/ Baumgruppe des Siedlungsbereichs* (HEB) aus Buche (*Fagus sylvatica*), Ahorn (*Acer campestre*) und Kiefer (*Pinus spec.*).

Bei dem Biotoptyp *Baumreihe/ Baumgruppe des Siedlungsbereichs* (HEB) wird auf die Vergabe von Wertstufen verzichtet, stattdessen ist artgleicher Ersatz zu pflanzen.

An der südwestlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft eine Allee/ Baumreihe des Siedlungsbereichs (HEA) mit Ahorn (*Acer campestre*), Kiefer (*Pinus spec.*), Buche (*Fagus sylvatica*), Erle (*Alnus spec.*) und Tanne (*Abies spec.*).

Im Osten des Plangebietes verläuft entlang der Gartenstraße eine *Allee/ Baumreihe des Siedlungsbereichs* (HEA) aus Platanen (*Platanus spec.*).

Bei dem Biotoptyp *Baumreihe/ Baumgruppe des Siedlungsbereichs* (HEA) wird auf die Vergabe von Wertstufen verzichtet, stattdessen ist artgleicher Ersatz zu pflanzen.

Westlich des *artenreichen Scherrasens* befindet sich der Biotoptyp *Parkplatz* (OVP). Im Westen verläuft die Gartenstraße, die dem Biotoptyp *Straße* (OVS) zuzuordnen ist. Den Biotoptypen *Straße* (OVS) und *Parkplatz* (OVP) wird eine geringe Bedeutung (Wertstufe 1) für Tiere und Pflanzen zugeordnet.

In Folge der Festsetzungen der Neuaufstellung des Bebauungsplanes kommt es zu baulichen Umstrukturierungen im Plangebiet. Im größten Teil des Plangebietes gilt der § 34 BauGB. Also

besteht dort generelles Baurecht, wodurch es auch ohne die vorliegende Planung zu einer Beseitigung der Biotope kommen kann.

Durch die Festsetzung des Bebauungsplanes als *allgemeines Wohngebiet* (WA) wird der *artenreiche Scherrasen* (GRA) vollständig überplant und verliert seine geringe bis allgemeine Bedeutung (Wertstufe 2) und wird voraussichtlich in den Biotoptyp *verdichtetes Einzel- und Reihenhausesgebiet* (OED) mit *neuzeitlichen Ziergärten* (PHZ) mit einer geringen Bedeutung (Wertstufe 1) überführt.

Die *Alleen/ Baumreihen des Siedlungsgebietes* (HEA) und die *Einzelbäume/ Baumgruppe des Siedlungsbereichs* (HEB) sind durch die Festsetzung des *allgemeinen Wohngebietes* (WA) und der *Straßenverkehrsfläche* betroffen. Im Bebauungsplan werden 20 Bäume zum Erhalt festgesetzt, die als besonders schutzwürdig aufgrund ihrer Größe oder ortsbildprägende Wirkung beurteilt werden. Ein vollständiges Aufmaß aller vorhandenen Bäume ist der Begründung als Anhang III beigelegt.

Durch die Festsetzung der Straßenverkehrsfläche im Bebauungsplan vergrößert sich der Biotoptyp Straße (OVS) zu Lasten des Biotoptyp verdichtetes Einzel- und Reihenhausesgebiet (OED). Da beide Biotoptypen eine geringe Bedeutung (Wertstufe 1) für Pflanzen und Tiere haben kommt es hier nicht zu einem Eingriff.

Der Parkplatz (OVP) behält seine gegenwärtige Bedeutung.

Schutzgut biologische Vielfalt

Für das Schutzgut biologische Vielfalt ist für das geplante Gebiet das Vorkommen einer geringen Anzahl von Lebensraumtypen kennzeichnend. Der Großteil ist dem Biotoptyp *verdichtetes Einzel- und Reihenhausesgebiet* (OED) zuzuordnen, bei dem es sich um einen anthropogen geschaffenen und überprägten Lebensraum handelt. Da es sich bei den im untersuchten Gebiet vorliegenden Lebensraumtypen zudem nicht um Sonderbiotope handelt, die das Vorkommen allgemein seltener und/oder einer Fülle von Arten erwarten lassen, wird ihnen auch künftig im Sinne der Sicherung der örtlichen biologischen Vielfalt eine geringe Bedeutung (Wertstufe 1) zugemessen. Erhebliche Beeinträchtigungen sind nicht gegeben.

Schutzgut Boden

Für das Schutzgut Boden sind gemäß den Aussagen der Bodenkarte für Niedersachsen (BK 50) im Plangebiet die Bodentypen Pseudogley-Braunerde und Podsol-Braunerde anzutreffen. Die anstehenden Böden weisen keine besondere Wertigkeit (z.B. kulturhistorische Bedeutung, Naturnähe) auf. Das Plangebiet weist derzeit bereits zahlreiche Versiegelungen auf, die sich negativ auf das Schutzgut Boden auswirken.

Dementsprechend wird den versiegelten Flächen eine geringe Bedeutung (Wertstufe 1) für Schutzgut Boden zugeordnet und den unversiegelten Flächen eine allgemeine Bedeutung (Wertstufe 2). Zukünftig wird durch die festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) die zulässige Versiegelung erhöht, womit mehr versiegelte Fläche einhergeht und sich dies negativ auf das Schutzgut Boden auswirkt.

Im vorliegenden Plangebiet werden *Allgemeine Wohngebiete* (WA 1 bis WA 5) mit einer GRZ von 0,4 festgesetzt. Gem. § 19 Abs. 4 BauNVO ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundfläche durch Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu 50 % der GRZ zulässig, so dass sich hier eine mögliche Versiegelung von 60 % ergibt. Infolgedessen werden in den genannten *Allgemeinen Wohngebieten* Versiegelungen in einem Umfang von etwa 6.948 m² (11.580 m² x 0,6) ermöglicht. Zu beachten ist allerdings, dass im Plangebiet bereits umfangreiche Versiegelungen vorhanden sind. Alleine die vorhandenen Gebäude weisen eine Fläche von 2.672 m² auf. Nebenanlagen (wie Terrassen, Fußwege etc.) sind in diesem Wert nicht enthalten.

Somit kommt es zu einer theoretisch möglichen Neuversiegelung im allgemeinen Wohngebiet von maximal 4.276 m² (6.948 m² künftig zulässige Gesamtversiegelung abzgl. mind. 2.672 m² Bestandsversiegelung).

Bei den festzusetzenden Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung wie dem privaten *Fuß- und Radweg* (61 m²) und der *Privatstraße* (2.243 m²) ist von einer vollständigen Versiegelung auszugehen. Zu beachten ist hierbei allerdings, dass 1.345 m² der *Privatstraße* bereits im Bestand vorhanden sind und dementsprechend genehmigt wurden. Daher ergibt sich im Bereich der Verkehrsflächen nur eine neue Versiegelung von 959 m² durch den neu geplanten privaten *Fuß- und Radweg* sowie durch die *Privatstraße*. Insgesamt kommt es zu einer theoretisch zulässigen Neuversiegelung von maximal 5.235 m² im Plangebiet.

Den zukünftig versiegelten Flächen kommt in Zukunft lediglich eine geringe Bedeutung (Wertstufe 1) zu, den zukünftig weiterhin unversiegelten Flächen kommt weiterhin eine allgemeine Bedeutung (Wertstufe 2) zu. Da es sich um Böden der Wertstufe 2 und damit von allgemeiner Bedeutung handelt, ist für die Berechnung des Ausgleichs ein Verhältnis von 1 : 0,5 anzusetzen. Demzufolge würde sich ein Kompensationsbedarf von 2.618 m² ($0,5 \cdot 5.235 \text{ m}^2$) für das Schutzgut Boden errechnen.

Schutzgut Wasser

Bezüglich des Schutzgutes Wasser kommen Oberflächenwasser nicht im Plangebiet vor und sind somit nicht betroffen. Das Plangebiet liegt nicht innerhalb von Trinkwasserschutzgebieten, Trinkwassergewinnungsgebieten oder Heilquellenschutzgebieten. Auch wenn der Versiegelungsgrad im Plangebiet insgesamt erhöht wird, ändert sich die Situation für das Grundwasser nicht erheblich. Das Schutzgut Wasser erhält derzeit sowie zukünftig insgesamt eine allgemeine Bedeutung (Wertstufe 2).

Schutzgut Klima/ Luft

Schutzgut Klima / Luft wird im Plangebiet derzeit aufgrund des Versiegelungsgrades und der anthropogenen Überprägung in der Umgebung eine allgemeine Bedeutung (Wertstufe 2) zugeordnet. Wenngleich zukünftig ein höherer Versiegelungsgrad im Plangebiet festgesetzt wird, bleibt die Bedeutung für das Schutzgut Klima / Luft insgesamt unverändert.

Schutzgut Landschaftsbild

Das Landschaftsbild ist bereits jetzt durch die vorhandene Bebauung im Plangebiet sowie in der direkten Umgebung anthropogen beeinträchtigt.

Dem Schutzgut Landschaftsbild wird daher derzeit eine geringe Bedeutung (Wertstufe 1) zugeordnet, die sich im Zuge der Erweiterung des Plangebietes nicht verändert. Positiv auf das Landschaftsbild wirken sich die Festsetzung der zu erhaltenen Bäume aus. Dies betrifft zum einen die Platanenreihe an der Gartenstraße und zum anderen eine Baumreihe, die das Plangebiet im Südwesten eingrünt. Durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wird sichergestellt, dass sich die neuen Gebäude in das Bild der umgebenden Siedlungsbereiche einfügen.

Schutzgebiete und -objekte

Das Plangebiet liegt des Weiteren nicht innerhalb oder in direkter Nähe eines Schutzgebietes. Schutzobjekte sind ebenfalls nicht bekannt. Daher bleibt das Gebiet in Bezug auf das Schutzgut Schutzgebiete und -objekte ohne Belang.

Sonstige Sach- und Kulturgüter und Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern

Im Plangebiet sowie der näheren Umgebung befinden sich keine Bau- und Bodendenkmäler. Damit ist das Schutzgut **Sonstige Sach- und Kulturgüter** in der vorliegenden Planung ohne Belang.

Dies gilt ebenso für das Schutzgut Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern, da besondere Wechselbeziehungen, die wesentlich über das Maß der Bedeutung der einzelnen Güter hinausgehen, im vorliegenden Landschaftsausschnitt nicht erkannt werden können.

Zusammenfassung

In der Summe ergibt sich durch die vorliegende Planung lediglich eine Auswirkung auf Schutzgut Boden und Schutzgut Pflanzen und Tiere. Der für Schutzgut Boden errechnete Kompensationsbedarf beläuft sich auf 2.618 m². Für Schutzgut Pflanzen und Tiere beläuft sich der Bedarf auf 49 Bäume, die neu gepflanzt werden müssten. Ein Ausgleich ist im Zuge dieses Planverfahrens allerdings nicht erforderlich, da der Gesetzgeber durch die seit 2007 geltende Fassung des Baugesetzbuches die Möglichkeit geschaffen hat, die Wiedernutzbarmachung von Flächen und die innerörtliche Nachverdichtung zu fördern. Für diese so genannten „Bebauungspläne der Innenentwicklung“, zu denen auch der vorliegende Bebauungsplan gehört, ist ein Ausgleich der Beeinträchtigungen gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht erforderlich, da „Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als [...] vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig“ gelten. Eine Abwägung hinsichtlich des Kompensationserfordernisses hat somit bereits auf Ebene der Gesetzgebung stattgefunden.

Besonderer Artenschutz

Entsprechend § 44 Absatz 1 BNatSchG ist es verboten

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Um Verbotstatbestände zu vermeiden, sind vor dem Beginn der Umsetzung des Bebauungsplanes die Bäume und abzureißende Gebäude auf mögliche Quartiere von Fledermäusen oder Brutstätten von Vögeln durch eine geeignete Fachperson zu überprüfen. Außerdem sind Rodungs- und Fällungsarbeiten von Gehölzbeständen im Zeitraum vom 01. März bis 30. September zu vermeiden.

Neben der vorstehenden „klassischen“ Eingriffsregelung bedarf es im Rahmen der Neuaufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes einer Berücksichtigung des besonderen Artenschutzes. Bedingt durch die im Plangebiet wachsenden Gehölze, die teilweise auch zum Erhalt festgesetzt sind, kann das Vorkommen besonders geschützter Tierarten nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Als potentiell vorkommende Brutvogelarten sind vor allem siedlungs- und störungstolerante Arten sowie andere typische Siedlungsarten zu nennen, die in den Gärten im Plangebiet sowie den benachbarten Hausgärten und den verschiedenen Baumreihen/ Baumgruppen des Plangebietes leben und den Geltungsbereich zur Nahrungssuche nutzen. Dazu zählen zum Beispiel Spatz (*Passer domesticus*), Kohl- und Blaumeise (*Parus major* und *Cyanistes caeruleus*), Amseln (*Turdus merula*) und Rotkehlchen (*Erithacus rubecula*). Im Plangebiet bieten lediglich die Baumreihen/ Baumgruppen geeignete Lebensstätten. Zu berücksichtigen ist hierbei allerdings, dass durch die angrenzende Gartenstraße ein erhöhtes Störungspotenzial vorliegt. Bei den potentiell vorkommenden Arten handelt es sich damit ausschließlich um solche, die in Siedlungsgebieten häufig vorkommen und nicht störungsempfindlich sind.

Bei den potentiell vorkommenden Fledermausarten handelt es sich ebenfalls um störungstolerante Arten, wie die Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*) und die Breitflügelfledermaus (*Eptesicus serotinus*). Die vorkommenden Gehölze können zudem ein Potential als

Leitelement sowie als Quartiersbaum aufweisen, sofern sich in diesem entsprechende Höhlen befinden.

Außerdem könnte es sein, dass die vorhandenen Gebäude als Niststätten für Vögel und Fledermäuse verwendet werden. Damit kann nicht ausgeschlossen werden, dass geschützte Vogel- oder Fledermausarten im Plangebiet vorkommen.

Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten (vgl. § 7 Abs. 2 Nrn. 13 und 14 BNatSchG) sind Rodungs- und Fällungsarbeiten von Gehölzbeständen daher im Zeitraum vom 01. März bis 30. September zu vermeiden. Im Falle einer Baufeldräumung, dies betrifft auch den Gebäudeabriss, innerhalb der Brut- und Aufzuchtphase ist das Baufeld auf Nistplätze und Fledermausquartiere zu überprüfen. Sollten Gelege, Jungvögel oder Quartiere vorhanden sein, so ist die Baufeldräumung erst nach dem Flüggewerden der Jungen bzw. Verlassen der Quartiere durchzuführen. Sollte zwischen der Baufeldräumung und dem Baubeginn eine längere Zeit liegen, so ist vor Baubeginn eine erneute Überprüfung erforderlich, sofern nicht geeignete Vergrämuungsmaßnahmen durchgeführt wurden.

Um Verbotstatbestände zu vermeiden, sind daher vor dem Beginn der Umsetzung des Bauungsplanes die Bäume auf mögliche Quartiere von Fledermäusen oder Brutstätten von Vögeln durch eine geeignete Fachperson zu überprüfen. Sollten Quartiere oder Brutstätten vorhanden sein, ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Rotenburg (Wümme) abzustimmen.

Es wird ein Hinweis in die Planzeichnung aufgenommen, der auf die diesbezügliche Verpflichtung des BNatSchG verweist.

Die Bestimmungen zum besonderen Artenschutz des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) stehen somit der Planung insgesamt nicht entgegen.

9.2

Wasserwirtschaft

Am 01.09.2021 ist zum Zwecke des Hochwasserschutzes die **Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz** (BRPHV) in Kraft getreten. In dieser sind Ziele (Z) und Grundsätze (G) der Raumordnung enthalten, die nun zusätzlich zu den Regelungen des LROP und RROP als Grundsätze berücksichtigt bzw. als Ziele beachtet werden müssen. Folgende Inhalte sind für die vorliegende Planung relevant:

„1. Hochwasserrisikomanagement

1.1.1 (Z) Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung sind die Risiken von Hochwassern nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten zu prüfen; dies betrifft neben der Wahrscheinlichkeit des Eintritts eines Hochwasserereignisses und seinem räumlichen und zeitlichen Ausmaß auch die Wassertiefe und die Fließgeschwindigkeit. Ferner sind die unterschiedlichen Empfindlichkeiten und Schutzwürdigkeiten der einzelnen Raumnutzungen und Raumfunktionen in die Prüfung von Hochwasserrisiken einzubeziehen.“

⇒ In der Nähe des Plangebietes existieren keine nennenswerten Gewässer oder Flüsse, die für das Plangebiet eine Gefahr durch Überschwemmung darstellen. Mit über 4 km Abstand im Süden gelegen befindet sich das Überschwemmungsgebiet der Warnau und der Lehrde, im Norden mit 7 km Abstand befindet sich das Überschwemmungsgebiet des Visselbach, der Rodau und der Wiedau. Im Osten mit über 9 km Abstand das Überschwemmungsgebiet der Bomlitz und im Westen mit über 20 km Abstand die Aller und mit über 24 km Abstand die Weser. Es besteht somit kein Zielkonflikt.

„1.2.1 (Z) Die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse durch oberirdische Gewässer, durch Starkregen oder durch in Küstengebiete eindringendes Meerwasser sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der

Siedlungsentwicklung nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten vorausschauend zu prüfen.“

- ⇒ Auswirkungen durch den Klimawandel sind ebenfalls nicht zu erwarten, so dass es auch bei Starkregenereignissen nicht zu Überflutungen kommt. Im Plangebiet existiert ein natürliches Gefälle, welches von Ost nach West verläuft. Bei extremen Niederschlagsereignissen kann dies dazu führen, dass sich der Niederschlag im Bereich der zentral gelegenen Verkehrsfläche „sammelt“. In dem Fall, dass die Kanalisation die Niederschlagsmengen bei Extremwetterereignissen nicht aufnehmen kann, kann das Wasser entlang des natürlichen Gefälles entlang der Stichstraße in Richtung der Gartenstraße ablaufen. Da in dem Plangebiet bereits eine dichte Wohnbebauung existiert und es bisher zu keinen nennenswerten Vorfällen mit extremen Niederschlagsereignissen gekommen ist, kann man davon ausgehen, dass es in Zukunft ebenfalls so sein wird. Die Gartenstraße wird inkl. der Kanalisation in 2023/2024 vollständig neu ausgebaut. Vorfluter sind in der Umgebung nicht vorhanden, so dass keine Gefahr besteht, dass diese über die Ufer treten könnten. Durch die Höhenlage des Plangebietes von über 60 m üNN besteht keine Gefahr, dass Meerwasser in das Plangebiet eindringen könnte.

Die reguläre Entwässerung des Plangebietes erfolgt über Abwasserkanäle, welche an das Netz der Stadt Visselhövede angeschlossen sind.

Wie aus den vorstehenden Ausführungen deutlich wird, werden mit den getroffenen Regelungen die Belange der Wasserwirtschaft nicht nachteilig berührt.

9.3

Verkehr

Zu den Belangen des Verkehrs wird darauf hingewiesen, dass die vorliegende Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 90 einen Bereich überplant, der bereits durch den Flächennutzungsplan der Stadt Visselhövede *Allgemeine Wohngebiete & Grünfläche* im Plangebiet ausweist. Aus diesem Grund ist schon unabhängig von der Neuaufstellung für den Bereich des Plangebietes mit einem Verkehrsaufkommen durch typische Anwohnerverkehre zu rechnen, wie sie im Bestand auch bereits durch die vorhandene Wohnbebauung gegeben ist.

Für jenen Bereich des Plangebietes, der als Grünfläche ausgewiesen ist und derzeit noch unbebaut ist, wird es im Vergleich zur Ist-Situation bei Planumsetzung zu einem Anstieg der Verkehre kommen. Da für das Plangebiet bereits ein städtebauliches Konzept für die langfristige bauliche Entwicklung (siehe Anhang I) vorliegt, wird anhand dessen beispielhaft eine Abschätzung des Verkehrsaufkommens vorgenommen, um für diese Flächen einen (unverbindlichen) Richtwert zu den neu entstehenden Verkehren zu ermitteln.

Grundlage für die Abschätzung des Verkehrsaufkommens, welches durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes initiiert wird, ist die Annahme, dass langfristig überwiegend Doppelhaushälften und vereinzelte Reihenhäuser sowie neu dazukommend Mehrfamilienhäuser im Plangebiet errichtet werden.

Da bereits im Bereich des WA 1, WA 2, WA 5 und Teilen des WA3 Wohnbebauung in Form von kleinen Reihenhäusern bestehen und in diesem Bereich auch nur ähnliche neue Wohnbebauung zulässig sein wird, ist ein geringfügiger Anstieg des Verkehrsaufkommen, rein durch das neuentstehende Mehrfamilienhaus im Osten des Plangebietes auf der aktuellen *Grünfläche* zu rechnen.

Es wird angenommen, dass im Bereich des WA 4 zwei Mehrfamilienhäuser mit bis zu 22 Wohneinheiten entstehen werden. Um die noch in Teilen des südlichen Bereich des WA 4 existierende Wohnbebauung zu berücksichtigen, werden die 4 bestehenden Wohneinheiten aus der Berechnung entfernt, da durch diese 4 Wohneinheiten bereits Verkehr im Plangebiet entsteht.

Somit können im Plangebiet 18 zusätzliche Wohneinheiten (WE) entstehen. Im Zuge der Veräußerung der Grundstücke kann es diesbezüglich allerdings zu Abweichungen kommen.

Entsprechend dem niedersächsischen Durchschnitt wird eine Anzahl von 1,99 Personen pro Wohneinheit (Stand: 2019) der Abschätzung zu Grunde gelegt, so dass sich daraus eine zusätzliche Einwohnerzahl (EW) von 36 ergibt.

Die Anzahl der Wege je Einwohner beträgt nach Bosserhoff² in Niedersachsen durchschnittlich 3,5 pro Tag. Somit errechnet sich ein zusätzliches Aufkommen von insgesamt 125 Wegen pro Tag für den Bereich des Plangebietes. Bedingt durch seine innerörtliche Lage in der Nähe zum Stadtkern und der Annahme, dass viele Wege mit dem Fahrrad oder zu Fuß zurückgelegt werden, wird von einem Anteil von 65 % des motorisierten Individualverkehrs (MIV) ausgegangen. Als Besetzungsgrad pro Fahrzeug wird der von Bosserhoff genannte Mittelwert von 1,2 Personen angenommen, so dass der zusätzliche Quell- und Zielverkehre aus und zu dem Plangebiet bei 68 Fahrten pro Tag liegt. Hinzu kommen noch rund 10 % an Fremdenverkehren (Besucherfahrten), welche 7 Fahrten ausmacht sowie 2 LKW-Aufkommen von 0,05 LKW je Einwohner, die ebenfalls zu berücksichtigen sind. Somit beträgt das zusätzliche durchschnittliche Verkehrsaufkommen im Plangebiet voraussichtlich 77 Fahrten am Tag (davon 38 Fahrten als Quellverkehre). Für den Zeitraum der Spitzenstunde im Anliegerverkehr (laut Bosserhoff handelt es sich hierbei um die Uhrzeit zwischen 6 und 7 Uhr morgens), der einem Anteil von 15 % der Quellverkehre entspricht, bedeutet dies ein maximales Verkehrsaufkommen von 6 Pkw innerhalb einer Stunde.

Auf Grundlage dieser überschlägigen Ermittlung lässt sich feststellen, dass ein geringer Anstieg des Verkehrsaufkommens zu erwarten ist. Darauf basierend ist davon auszugehen, dass durch diese mit einem Wohngebiet einhergehenden Anwohnerverkehre keine unzumutbare Beeinträchtigung angrenzender Bereiche resultiert. Eine Überlastung der vorhandenen Straßen, insbesondere der Gartenstraße, ist ebenfalls nicht zu erwarten. Es wird darauf hingewiesen, dass es sich um einen konservativen Betrachtungsansatz mit angegebenen Spitzenwerten handelt, der von der späteren tatsächlich realisierten Anzahl der Wohneinheiten abweichen kann, wodurch das tatsächliche Verkehrsaufkommen geringer ausfallen könnte.

9.4 Immissionsschutz

In der Nähe des Plangebietes verläuft südlich eine Eisenbahnstrecke. Die damit verbundenen Geräuschimmissionen können gesunde Wohnverhältnisse beeinträchtigen.

Um hier einen adäquaten Immissionsschutz zu gewährleisten wurde im Zuge der Planung ein Fachgutachten (T&H Ingenieure GmbH, Stand: 24.04.2022, siehe Anhang II) eingeholt und der vorliegenden Planung zu Grunde gelegt. Im Rahmen des Gutachtens wurde festgestellt, dass sich Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 und der Grenzwerte der 16. BImSchV tags und nachts ergeben. Aufgrund der Überschreitungen sind Schallschutzmaßnahmen zur Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse erforderlich. Dabei sind aktiven Schallschutzmaßnahmen (Lärmschutzwand, Lärmschutzwall) Vorrang gegenüber passiven Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzfenster etc.) zu geben. Diese werden textlich festgesetzt.

Die Berechnungen ergaben, dass es im Plangebiet sowohl tagsüber und auch nachts zu deutlichen Überschreitungen der Orientierungswerte kommen kann. Auch der Schwellenwert zur Gesundheitsgefährdung nachts im südlichen Bereich wird überschritten. Grund dafür ist die südlich des Plangebietes verlaufende Bahnstrecke Langwedel – Uelzen der Deutschen Bahn AG.

Um „gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse“ für diesen Prognosefall im Plangebiet sicherstellen zu können, werden Lärmpegelbereiche und damit passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt, welche den textlichen Festsetzungen zu entnehmen sind. Die Festsetzungen stellen durch Festschreibung konkreter baulicher und technischer Maßnahmen sicher, dass bestimmte Pegelminderungen erreicht werden. Durch zusätzliche Festsetzungen, wie

² Dr. Dietmar Bosserhoff hat ein Modell zur Verkehrsabschätzung in der Bauleitplanung entwickelt, welches die Grundlage für das Programm *Ver_Bau* bildet. Weitere Informationen siehe: www.dietmar-bosserhoff.de

Anforderungen an den Schutz von Schlafräumen und Außenwohnbereiche, wird auch für besonders schutzbedürftige Bereiche sichergestellt, dass keine Konflikte zu erwarten sind.

Hinsichtlich des Ziel- und Quellverkehrs des Plangebiet ergeben sich keine schalltechnischen Auswirkungen.

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass die Belange des Immissionsschutzes berücksichtigt werden.

9.5 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung ist bereits im Bestand gewährleistet. Somit kann der Anschluss des Plangebietes an das Ver- und Entsorgungsnetz über das bestehende Netz erfolgen. Die Grundstücke im Plangebiet werden über die Gartenstraße von der Müllabfuhr bedient. Des Weiteren sind im Bereich der Stichstraße ausreichend Flächen zum Abstellen der Abfallbehälter und für Sperrmüll der an der Privatstraße gelegenen Grundstücke vorhanden.

Die Entsorgung des Schmutzwassers erfolgt über den Anschluss an den bestehenden Schmutzwasserkanal zur Kläranlage Visselhövede.

Die Belange der Ver- und Entsorgung werden nicht negativ berührt.

9.6 Nachrichtliche Hinweise

1. Bodenschutz

Sollten bei der Realisierung des Vorhabens unnatürliche Bodengerüche, Bodenverfärbungen oder die Ablagerung von Abfällen festgestellt werden, so sind diese dem Landkreis Rotenburg (Wümme), Amt für Wasserwirtschaft und Straßenbau, Amtshof, 27356 Rotenburg (Wümme), unverzüglich anzuzeigen und die weiteren Arbeiten bis auf weiteres einzustellen.

2. Beseitigung von Kampfmitteln

Beim Fund von Kampfmitteln (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) sind die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt der Stadt Visselhövede oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN, Regionaldirektion Hameln-Hannover, umgehend zu benachrichtigen.

3. Besonderer Artenschutz

Gemäß den Bestimmungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten:

- wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen, zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
- Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Um Verbotstatbestände zu vermeiden, sind vor dem Beginn der Umsetzung des Bebauungsplanes die Bäume und abzureißende Gebäude auf mögliche Quartiere von Fledermäusen oder Brutstätten von Vögeln durch eine geeignete Fachperson zu überprüfen. Außerdem sind Rodungs- und Fällungsarbeiten von Gehölzbeständen im Zeitraum vom 01. März bis 30. September zu vermeiden.

4. Archäologische Denkmalpflege

Im Gebiet des Bebauungsplans werden archäologische Funde vermutet (Bodendenkmal § 3 Abs. 4 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes).

Nach § 13 des Niedersächsischen Denkmalschutzes bedarf die Durchführung von Erdarbeiten einer Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde, die bei baugenehmigungspflichtigen Maßnahmen zusammen mit der Baugenehmigung zu erteilen ist, bei genehmigungsfreien Vorhaben separat beantragt werden muss. Mit Auflagen zur Sicherung oder vorherigen Ausgrabung muss gerechnet werden.

Die Begründung wurde gemäß § 9 Abs. 8 BauGB im Auftrage der Stadt Visselhövede ausgearbeitet:

Bremen, den 17.08.2023

instara
Institut für Stadt- und Raumplanung GmbH
Vahrer Straße 180 28309 Bremen

Visselhövede, den

.....
André Lüdemann
Bürgermeister

Anhang I: Städtebauliches Konzept „Gartenstraße“ (lh-Architektur, Syke-Ristedt, Stand: 01.11.2021)

Anhang II: Schalltechnisches Gutachten für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 90 „Gartenstraß-Süd“ in der Stadt Visselhövede, T&H Ingenieure GmbH, Bremen, Stand: 20.07.2022)

Anhang III: Aufmaß Bäume (Mittelstadt & Schröder Öffentl, best. Vermg.-Ing., Scheeßel, Stand: 16.01.2023)

